

## **Gemeinde Jetzendorf**

(Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm)

## **Bebauungsplan Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.02.2025

Projekt-Nr.: 3072.056

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Jetzendorf**

Poststraße 1  
85305 Jetzendorf

Telefon: 08137 9301-00 Faxnummer

Fax: 08137 9301-22

E-Mail: [poststelle@jetzendorf.de](mailto:poststelle@jetzendorf.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

Aylin Seefried (M.Eng.), Stadtplanerin

Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
3.1	Lage .....	3
3.2	Erschließung .....	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
4.2	Regionalplan .....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	9
6.4	Verkehrsflächen .....	9
6.5	Grünordnung .....	10
6.6	Geländeveränderungen.....	10
6.7	Örtliche Bauvorschriften .....	11
6.8	Einfriedungen .....	11
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>11</b>
7.1	Umweltschutz .....	11
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
7.3	Nachweis der Ausgleichfläche .....	14
7.4	Artenschutz .....	15
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>

<b>10</b>	<b>Grundwasser und Bodenschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Abfallentsorgung.....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>18</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets

Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets

Abb. 4: Darstellung der Eingriffsberechnung inkl. Biotop- und Nutzungstypen sowie des Eingriffsfaktors GRZ 0,6 (rot schraffiert), ohne Maßstab

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Jetzendorf hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ im Ortsteil Eck, Gemeinde Jetzendorf beschlossen, in dessen Zuge die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geändert wird.

Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb eines Blockheizkraftwerks zu schaffen und die Anbindung an die bestehende Siedlungsfläche zu geben.

Durch den Bau des Heizkraftwerkes und seines Betriebes durch die Energiegenossenschaft Eck eG soll der Ortsteil Eck mit Nahwärme versorgt und unabhängiger von regionalen Energieversorgern werden. Neben den Betriebsräumen des Blockheizkraftwerks samt Lagerflächen finden sich auch Büroräume und ein Veranstaltungsraum in dem geplanten Gebäude, welcher evtl. zukünftig extern vermietet werden soll.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,36 ha.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf zum 4. Mal geändert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordert keine Verlängerung der Beteiligungsfristen.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Lage

Die Gemeinde Jetzendorf liegt im Süden des Landkreises Pfaffenhofen.

Das Plangebiet selbst liegt im Süd-Osten des Ortsteils Eck der Gemeinde Jetzendorf südlich der von Westen nach Osten verlaufenden Gerolsbacher Straße (PAF7).

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst die Fl. Nr. 210 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 225/8 (Kreisstraße PAF 7) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 211 (geschotterter Feldweg), Gemarkung Volkersdorf, Gemeinde Jetzendorf.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,38 ha.

### 3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Eck der Gemeinde Jetzendorf. Eck liegt an der Gerolsbacher Straße, die Jetzendorf mit der Nachbargemeinde Gerolsbach verbindet.

Das Plangebiet liegt direkt an der Gerolsbacher Straße und ist im Westen über einen geschotterten Feldweg über diese erschlossen.

### 3.3 Beschaffenheit

Der Geltungsbereich wird auf Fl.Nr. 210 derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Extensivgrünland genutzt. Im Süden des Grundstücks befindet sich ein Feldgehölz. In keinem der Bäume befinden sich relevante Höhlen oder Spalten. Im Westen des Planungsgebiets befinden sich auf den Fl.Nrn. 212/1 und 212/3 Wohngebäude mit bereits gewachsenen privaten Gärten. Erschlossen wird das Grundstück über einen geschotterten Feldweg, der von der Kreisstraße PAF 7 abgeht.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiets<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs auf Höhe der Kreisstraße PAF 7 auf einer Höhe von ca. 509 m ü. NHN und fällt nach Südosten in Richtung der Gehölzstruktur auf rund 504 m ü. NHN ab.

<sup>1</sup> BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung2020, ohne Maßstab, abgerufen am 17.05.2024

Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den Allgemeinen Ländlichen Raum, in dem die Gemeinde Jetzendorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Regionalplan 10) wird der Gemeinde Jetzendorf keine Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum

Ingolstadt beträgt ca. 60 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 15 km. Das Gemeindegebiet wird außerdem als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, hier Ingolstadt, dargestellt.

- 2.3.2.1 (G) Der Verdichtungsraum ist als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung unter Wahrung seiner naturräumlichen Potentiale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung zu stärken und weiter zu entwickeln.
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

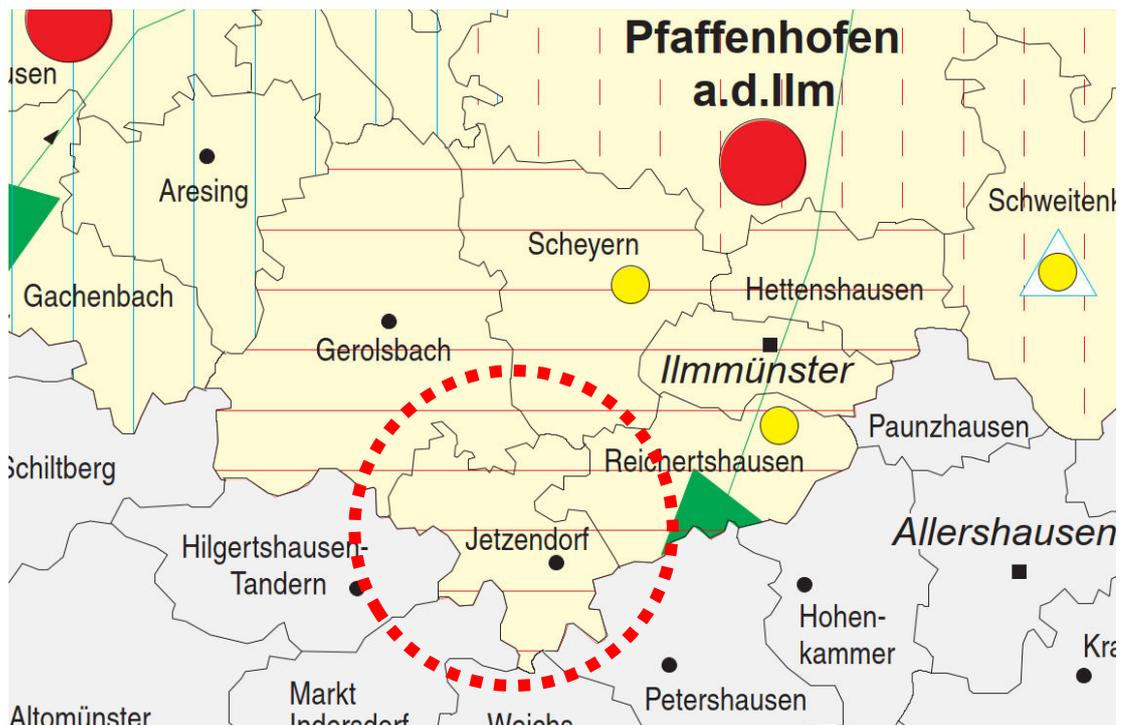


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“<sup>2</sup>

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden getroffen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Kreisstraße PAF 7 wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. In diesem Bereich befindet sich auch eine Ortsdurchfahrtsgrenze mit Anbauverbotszone, die in das Planungsgebiet einragt. Das Feldgehölz wird als zu erhaltende Hecke dargestellt.

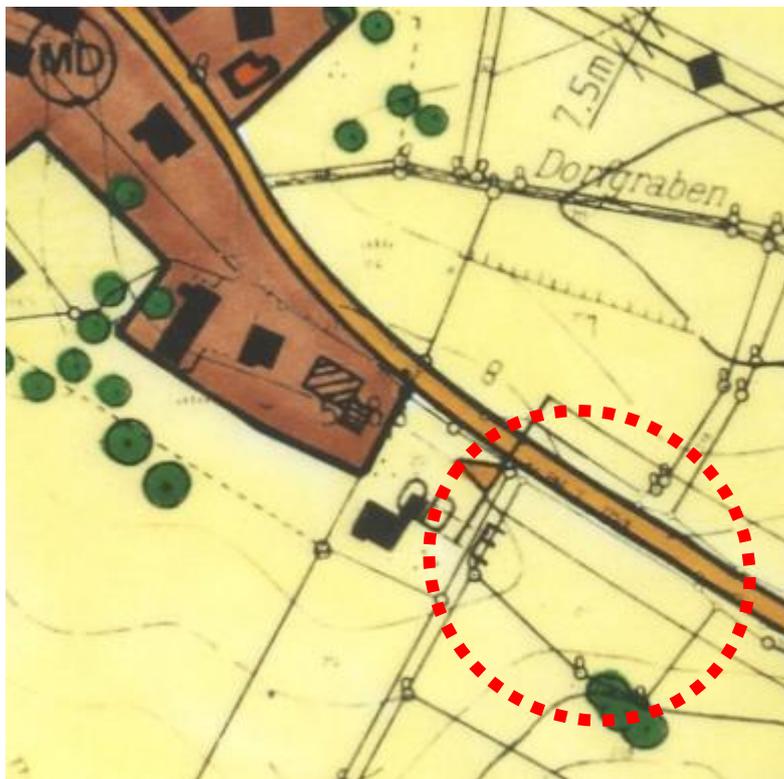


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die darzustellenden Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Planung berührt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ zum 4. Mal geändert.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren leistet die Gemeinde Jetzendorf durch die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für ein Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk einen wichtigen Beitrag für eine

ökologische Energieerzeugung und wirtschaftliche Energieverwendung im Ortsteil Eck.

Durch den Betrieb des Hackschnitzel-Heizkraftwerkes wird Wärme für das neue Nahwärmenetz des Ortsteils Eck produziert und wird mittels des Prinzips der Kraft-Wärme-Kopplung in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Bau und Betrieb der Anlage sind ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen kommunalen Energiewirtschaft.

Die Anlage verfügt über 2 Heizkessel HDG M240E mit jeweils 240KW Wärmeerzeugung und wird über Hackschnitzel (Biomasse) befeuert. Die Hackschnitzel werden zugekauft und per LKW angeliefert. Die Beschickung der Heizkessel erfolgt automatisch mittels HDG Vario-Raumaustragung aus den Brennstoffsilos im Brennstofflager. Die Befüllung der Brennstoffsilos erfolgt über Förderschnecken und die des Brennstofflagers mittels Radlader bzw. Traktorfrontlader.

Neben den Betriebsräumen und Lagermöglichkeiten befinden sich auch Büro-, Versorgungs- und Aufenthaltsräume im Gebäude. Ein Versammlungsraum soll zukünftig nicht ausschließlich nur von der Energiegenossenschaft Eck eG genutzt werden, sondern auch extern als Veranstaltungsraum vermietet werden.

So wird angestrebt den Veranstaltungsraum 45 Freitage pro Jahr im Zeitraum von 15:00 Uhr bis 24:00 Uhr für max. 45 Personen zu öffnen. Zudem soll der Veranstaltungsraum in gleicher Größenordnung 10 – 15 Samstage von 17:00 bis 24:00 Uhr vermietet werden. 45 Sonntage im Jahr soll der Raum für Frühshoppen von 10:00 bis 12:00 Uhr in ebenfalls für 45 Personen geöffnet sein und zusätzlich 20 Sonntage im Jahr im Zeitraum von Mai bis September für einen Nachmittagskaffee von 13:00 bis 17:00 Uhr.

Stellplätze für den laufenden Betrieb des Heizkraftwerks sowie für die Veranstaltungsnutzung sind in ausreichender Anzahl auf dem Betriebsgelände vorhanden.

Das Feldgehölz im Süden des Planungsgebiets soll als solches erhalten bleiben.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll der Nutzung als Blockheizkraftwerk dienen. Daher wird als zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen mit der Nutzungsergänzung Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeit“ festgesetzt.

In diesem Sondergebiet ist die Anlage und der Betrieb eines Kraftwerks zur Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie auf der Basis des Energieträgers Holz-Hackschnitzel, einschließlich der anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind Räume für die Verwaltung, Werkstätten und Lagerräume sowie Räume für Versammlungs- und Veranstaltungsräume zulässig.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ mit der nach § 17 BauNVO geregelten Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 10 m nicht überschreiten, wobei diese von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Gebäudeabschluss zu messen ist.

So, dass sich die Gebäude nicht zu weit aus dem bestehenden Gelände herausentwickeln, darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 50 cm über dem nächstgelegenen Niveau der Kreisstraße PAF 7 liegen.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

Der Bauraum kommt im südlichen Bereich des Grundstücks, außerhalb der Anbauverbotszone der PAF 7, zum Liegen und ist sehr großzügig gestaltet, um die Gebäudestellung in der Bauplanung noch geringfügig anpassen zu können. Zu den Grundstücksgrenzen bzw. zum Feldgehölz wird ein Abstand von 3m eingehalten.

Um den Bauraum mit der Gebäudestellung bestmöglich auszunutzen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. So sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Des Weiteren werden die Abstandsflächen im Sonstigen Sondergebiet abweichend vom Art 6. Abs. 5 BayBO und § 2 der Satzung der Gemeinde Jetzendorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe mit  $0,2 H$ , jeweils aber mindestens 3 m festgesetzt.

## 6.4 Verkehrsflächen

Die Kreisstraße PAF 7 und der geschotterte Feldweg, von dem aus das Grundstück erschlossen wird, werden als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Entlang der PAF 7 befindet sich eine Anbauverbotszone mit einer anbaufreien Zone von 10 m, die in das Planungsgebiet einragt und bei der Planung berücksichtigt wird.

Die Reduzierung der Anbauverbotszone um 5 m wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landratsamts Pfaffenhofen getätigt. Von Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG können in begründeten Fällen nach Art. 23 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Im Bereich der PAF 7 ändern sich die Sichtverhältnisse durch den Bau des Blockheizkraftwerks nicht. Ebenso ist die zusätzliche Verkehrsgefährdung bei Gewährung einer Ausnahme vertretbar. Ein Radweg ist in diesem Bereich bereits vorhanden, weitere Ausbaumaßnahmen entlang der Kreisstraße sind nicht geplant. Daher wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Befestigung der Flächen innerhalb der Anbauverbotszone ist zulässig.

## 6.5 Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung hat zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden. Die Festsetzung zielt darauf ab, die negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der auch geringfügigen Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Die Pflanzung sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Zur Förderung der Durchgrünung auf dem Grundstück wird das bestehende Feldgehölz als zu erhaltend festgesetzt. Auch dieses ist während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Ortsrandeingrünung wird ein 8 m zu begrünender Grundstücksanteil angelegt. Hierauf soll, in 4 m Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, eine mind. Zweireihige Hecke in festgesetzter Mindestqualität gepflanzt werden. Die Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge bzw. -fläche ist veränderbar. Zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland'. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> bei einem Mindestanteil von 5 % an Laubbäumen.

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, ist je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum in einer Mindestqualität festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölze aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

## 6.6 Geländeänderungen

Zur Orientierung der Höhenlage der Gebäude am natürlichen Gelände dürfen die Baugrundstücke maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgetragen werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

### Dachgestaltung

Zur optimalen Ausnutzung solarer Energie werden Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 10° festgesetzt. Entsprechend der Dachform sind als Dacheindeckungen nur nicht glänzende Eindeckungen in nicht grellen Farbtönen sowie extensive Dachbegrünungen zulässig.

Die einzelnen Gebäudeteile (Heizzentrale, Brennstofflager und Lagerhalle) sind profgleich mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

### Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage an der viel befahrenen Kreisstraße PAF 7 und in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft sind Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche.

### Photovoltaik- und Solarenergieanlagen

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien soll ermöglicht werden und bieten sind aufgrund der Exposition des Geländes nach Süden hin auch an. So sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

### Abfall- und Wertstoffbehälter

Da das Betriebsgelände von der Kreisstraße PAF 7 aus einsehbar ist, sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

## 6.8 Einfriedungen

Zur Einbindung des Bauvorhabens in Natur und Landschaft sind Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche bzw. geländebündigem Zaunsockel muss zur Durchlässigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.

## 7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

### 7.1 Umweltschutz

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassend wird hier dargelegt:

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

## 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden (Fassung Dezember 2021). Nachfolgend wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt. Der Ausgangszustand der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wird gem. Biotopwertliste und nicht mit der üblichen Pauschale gem. Leitfaden bewertet, da sich das Grünland aufgrund der intensiven Schafbeweidung sowie der Armut an Kräutern nicht hochwertig darstellt.

<b>Eingriffsberechnung</b>				
<b>Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)</b>	<b>Geltungsbereich m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)</b>	<b>Eingriffsfaktor = GRZ</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
<i>Einzelbäume mit einheimischen Arten, junge Ausprägung B311, nicht festgesetzt</i>	<b>18,36</b>	<b>5</b>	<b>0,6</b>	<b>55</b>
<i>Einzelbaum einheimisch, mittlere Ausprägung B312, nicht festgesetzt</i>	<b>20,84</b>	<b>9</b>	<b>0,6</b>	<b>113</b>
<i>Extensivgrünland G211</i>	<b>1998</b>	<b>6</b>	<b>0,6</b>	<b>7.193</b>
<i>Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt V11</i>	<b>442,35</b>	<b>3</b>	<b>0,6</b>	<b>796</b>
<i>Radweg, versiegelt V31</i>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0,6</b>	<b>0</b>
<i>Wirtschaftsweg befestigt V32, keine Beeinträchtigung durch Vorhaben</i>	<b>161,25</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Baumgruppe mit einheimischen Arten, mittlere Ausprägung B312, zum Erhalt festgesetzt</i>	<b>218,6</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Verkehrsbegleitgrün, junge Ausprägung, V51, keine Beeinträchtigung durch Vorhaben</i>	<b>287,6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe [WP]</b>				<b>7.989</b>



Abb. 4: Darstellung der Eingriffsberechnung inkl. Biotop- und Nutzungstypen (vgl. darüberliegende Tabelle) sowie des Eingriffsfaktors GRZ 0,6 (rot schraffiert), ohne Maßstab

Als Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen reduzierend in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingeflossen:

- Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen durch Festsetzung eines Mindestmaßes an Durchgrünungsmaßnahmen sowie Pflanzung einheimischer Bäume
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Flächenversiegelungen

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Angabe in %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5
Durchgrünung des Baugebiets durch eine festgesetzte Mindestdurchgrünung	Ökosystemleistungen	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	5
Summe max 20%( )			10
<b>Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>			<b>7.190</b>

### 7.3 Nachweis der Ausgleichfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl. Nr. 280, Gemarkung Volkersdorf, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.190 m<sup>2</sup>, bzw. 7.140 Wertpunkten, nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 26 "Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck" zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche soll zu einem Streuobstbestand, mittlere Ausprägung (B432, WP 9 mit Timelag) im Komplex mit extensiv genutztem Grünland entwickelt werden:

Ausgleich auf Flur Nr. 280, Gemarkung Volkersdorf								
Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestand in Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	9*	1.200	6	7.200
								<b>7.200</b>
* Berücksichtigung timelag								

#### Herstellungsmaßnahmen

Wiesenansaat:

10 g/ m<sup>2</sup> (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)

Baumpflanzung:

Pflanzung von 21 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m. Zulässig sind Bäume der Herkunftsregion 6.1 'Alpen und Alpenvorland'

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

#### Pflegemaßnahmen

2 x jährliche Wiesenmahd z.B. im Juni und August mit Abtransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiges Entfernen von Gehölzaufwuchs zur Gewährleistung der Standsicherheit des Erdwalles, keine Verwendung von Schlegelmähwerken.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabschnitten durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten.

Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

## 7.4 Artenschutz

Zur Einschätzung des natur- und artenschutzrechtlichen Potenzials der Fläche und des Umfelds wurden am 04.03.2024 sowie am 13.08.2024 Ortsbegehungen durchgeführt.

Aktuell wird die Fläche als Extensivgrünland genutzt und von Schafen beweidet. Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der angrenzenden Straße und Bebauung ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Durch die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kann jedoch eine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten gegeben sein. Die Gehölze sollen jedoch erhalten bleiben. Ein Vorkommen saP-relevanter Gefäßpflanzen kann derzeit ausgeschlossen werden. Ebenso das Vorkommen saP-relevanter Wirtspflanzen für Tagfalter. Für weitere saP-relevante Arten stehen im UG keine geeigneten Strukturen als Lebensraum zur Verfügung. In der Artenschutzkartierung (ASK) TK Blatt 7534 Petershausen im direkten Planumgriff keine, und in der näheren Umgebung keine relevanten Fundpunkte verzeichnet. Von einer Betroffenheit von saP-relevanten Arten durch das Vorhaben ist daher nicht auszugehen. Jedoch wurde unter einem Schuppen an der Geländekante am westlichen Ende der dortigen Gehölzgruppe ein potenzielles Wildbienenhabitat festgestellt.

Um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL, und anderen potenziellen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, zu vermeiden, werden folgende durchzuführende Vorkehrungen in den Hinweisen aufgeführt:

- Die Baufeldfreimachung ist lediglich zwischen 1.10. und 28./29.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchzuführen.
- Die potenziellen Wildbienenhabitate unter dem derzeitigen Holzschuppen (Erdröhren am westlichen Gehölzrand an der Geländekante) und der Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Witterung und Zerstörung zu schützen (z.B. durch Umzäunung und Belassen der Bodenplatte des Schuppens), und danach zu erhalten. Ist dies nicht möglich, müssen entsprechende Ersatzhabitate als CEF Maßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereitgestellt werden. Diese sind von einer fachlich versierten Umweltbaubegleitung festzulegen und umzusetzen. Die Kontaktdaten sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig, mind. 2 Wochen vor Beginn der Baustelleneinrichtung, zu übermitteln.

## 8 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich auch nicht im Unmittelbaren Umfeld dieser.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich zudem keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet und in direkter Nähe. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## 9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Jetzendorf hat die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster damit beauftragt, die Lärmimmissionen des Vorhabens sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 06.02.2025, Auftrags-Nr. 8923.1 / 2024 - FB bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden an den benachbarten schützenswerten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Misch-/Dorfgebiet unterschritten.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Jetzendorf, Poststr. 1, 85305 Jetzendorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

## 10 Grundwasser und Bodenschutz

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

## 11 Abwasserbeseitigung

### Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Ableitung von Schmutzwasser ist vorgesehen.

### Versickerung des anfallenden Niederschlags

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Geotechnische Büro INGEOTEC Dipl. Geol. S. Gamperl, Schrobenhausen wurde am 08.10.2024 von der Energiegenossenschaft Eck eG schriftlich beauftragt, die notwendigen Untersuchungen zu den Untergrundverhältnissen durchzuführen und in Form eines Geotechnischen Berichtes zusammenzufassen. In diesem Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) wird beschrieben, dass die Versickerung des Niederschlagswassers in den gut durchlässigen Tertiärsanden, welche unter den bindigen Deckschichten zu finden sind, erfolgen kann.

Der für eine Bemessung von Versickerungsanlagen erforderliche kf-Wert wurde über eine Nasssiebung an der Probe GP 3/1 ermittelt. Dieser erbrachte einen Wert von  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s. Ein Einleiten in ein oberirdisches Gewässer wird somit nicht notwendig.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Wasser zu keinen Schäden an den baulichen Anlagen führt, und nicht schadhaft auf Grundstücke Dritter abgeleitet wird.

## 12 Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind zur Leerung an der Kreisstraße PAF 7 bereitzustellen, da in der Stichstraße keine Wendeanlagen vorhanden sind.

### **13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ wird in der Gemeinde Jetzendorf die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks mit dem Bau eines länglichen Gebäudes ermöglicht.

Standortvarianten wurden nicht geprüft, da die Energiegenossenschaft Eck eG den derzeitigen Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage am Ortsrand direkt anliegend an der Kreisstraße PAF 7 als sinnvoll ansieht.

Da sich der Bauantrag des BHKWs derzeit in Aufstellung befindet, wird von einem raschen Baubeginn nach Satzungsbeschluss des Bauleitverfahrens ausgegangen.